



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilienbetreuung e.U.
staatlich geprüfter Immobilienreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

GARTENWOHNUNG MIT TOP-LAGE



Ansicht Garten

Adresse: Am Pulverturm 45/2, 2130 Mistelbach

WOHNFLÄCHE	RD. 77 M ²
ZIMMER	3

Kaufpreis: 295.000,00 €

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKTDESCREIBUNG

Eckdaten:

- ebenerdig
- 2 große Schlafzimmer
- 72 m² Garten, 7 m² Terrasse
- familiäres Wohnhaus mit nur 4 Tops

„Am Pulverturm“ in einer verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße) befindet sich die verkaufsgegenständliche Gartenwohnung im Erdgeschoss. Die Stiege des Wohnhauses umfasst nur vier Wohnungen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist ideal für Familien oder Senioren. Über die Eingangstüre gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, von dem aus alle Räume Ihres Zuhauses zugänglich sind.

Die nord-östlich ausgerichtete Küche ist ermöglicht zwei Küchenzeilen und einen Essplatz für das Frühstück. Der Weg zu den Vorräten ist kurz durch den rd. 3 m² große Abstellraum der sich direkt vor der Wohnung befindet.

Genießen Sie mit ihrer Familie das Essen im rd. 23 m² südlich ausgerichteten Wohnraum. Vom Essplatz haben Sie über das raumhohe Fenster einen tollen Blick in den Eigengarten. Über den Wohn-Essbereich gelangen Sie auf die rd. 7 m² große Terrasse und in den Garten. Der L-förmige 72 m² große hofseitig gelegene Garten ist durch eine Hecke abgeschirmt.

Die Schlafzimmer der Wohnung sind durch je zwei Fenster sehr hell. Ein Schlafzimmer mit rd. 15 m² ist gartenseitig, südlich ausgerichtet, das zweite Schlafzimmer mit rd. 14 m² ist nord-östlich ausgerichtet. Über den zentralen Vorraum begehbar ist das separate WC und das rd. 4 m² große weiß geflieste Wannenbad mit Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Die Raumhöhe beträgt rd. 2,6 m.

Zur Wohnung gehört ein KFZ-Stellplatz (Freiparker) der sich direkt seitlich vor dem Haus befindet.

Ein weiterer Stellplatz kann auf einem Gemeinschaftsparkplatz monatlich angemietet werden. Öffentliche Parkplätze stehen in der Straße zur Verfügung.

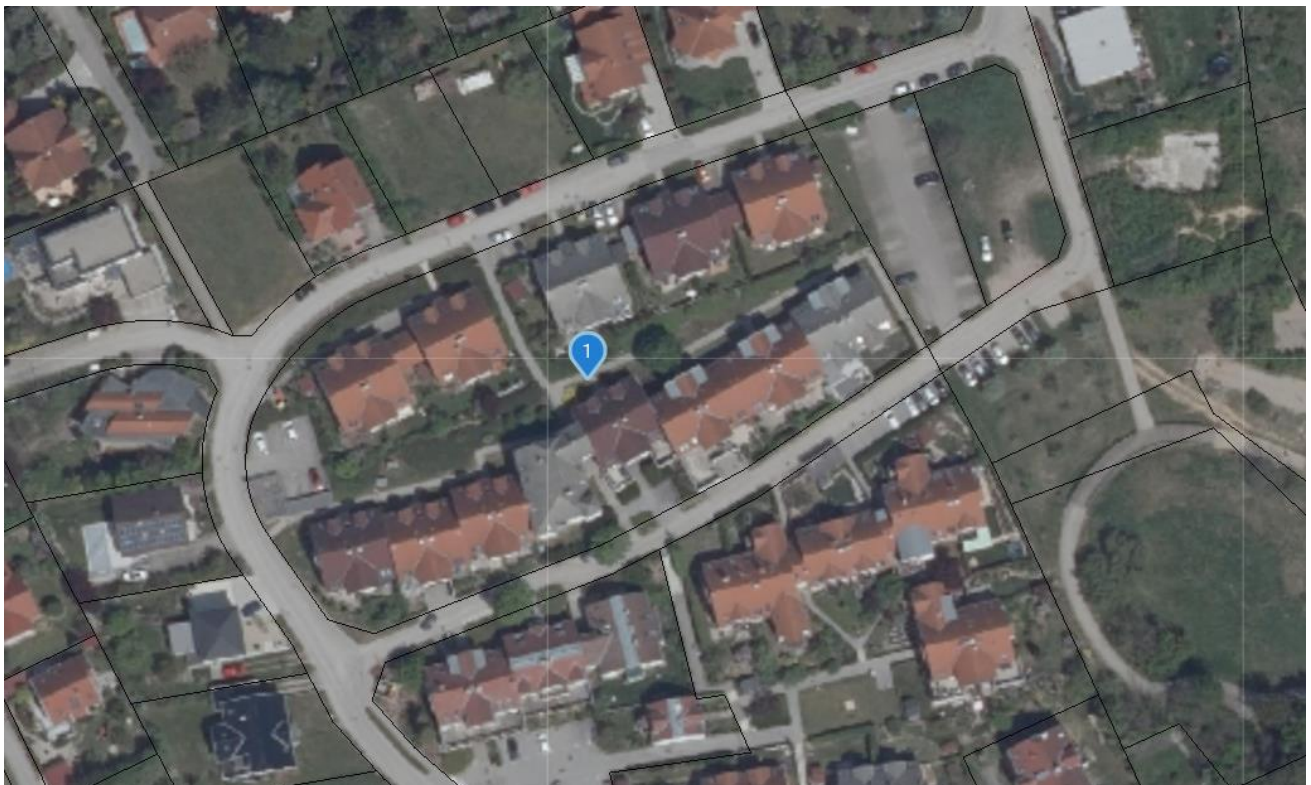
Für das Abstellen Ihres Fahrrades oder Kinderwagen steht ein ebenerdiger Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Fernwärme Mistelbach (Hackschnitzel). Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 53 Wohnungen in 13 Häusern. Die Wohnhausanlage wurde als Ökosiedlung im Jahr 2001 errichtet.

RAUMAUFTeilUNG

Vorraum	rd. 9m ²
Küche	rd. 11m ²
Zimmer 1	rd. 14m ²
Zimmer 2	rd. 15m ²
Wohnraum	rd. 23m ²
Bad	rd. 4m ²
WC	rd. 1m ²
Abstellraum	rd. 3m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Lage am Pulverturm hat eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Bildungseinrichtungen.

Bahnhof Mistelbach: 8 Gehminuten

Busbahnhof Mistelbach: 10 Gehminuten

Volksschule: 5 Gehminuten

Kindergarten: 10 Gehminuten

Mittelschule: 10 Gehminuten

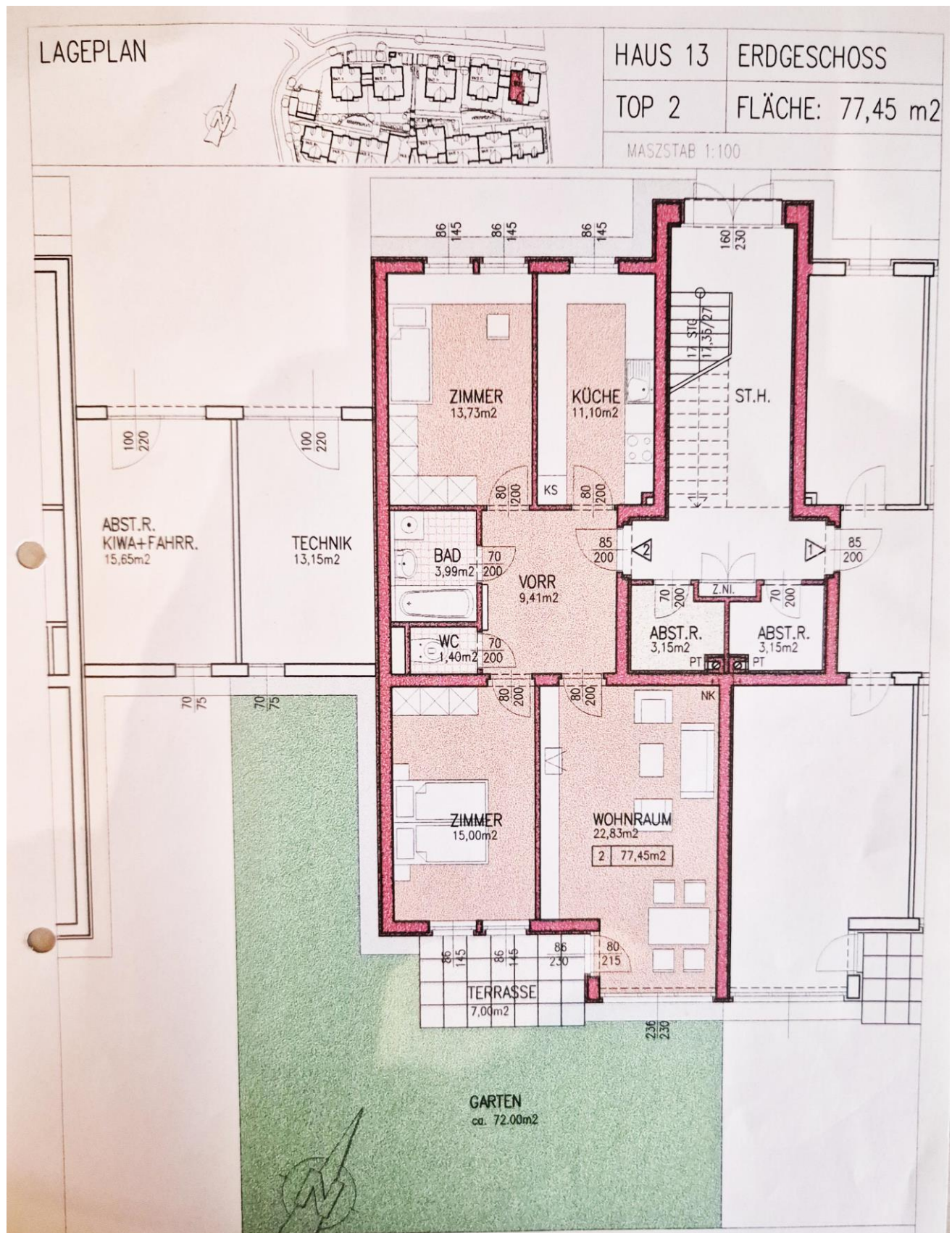
Bundesschulzentrum (HAK/HAS, BORG, HLA, BEP): 10 Gehminuten

Die nächsten Supermärkte befinden sich in kurzer Distanz.

- Billa: 12 Gehminuten
- Penny: 10 Gehminuten

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 1km
Schule	Ca. 450m
Kindergarten/KiTa	Ca. 800m
Ärztliche Versorgung	Ca. 650m
Bushaltestelle	Ca. 600m
Autobahn	Ca. 10 km
Bahnhof	Ca. 700m



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Adresse	Am Pulverturm 45/2, 2130 Mistelbach
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadtgemeinde Mistelbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	295.000€
Maklerprovision	8.850€ zzgl. 20% USt
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 77 m ²
Nutzfläche	Ca. 80 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	ca. 7 m ²
Garten	Ca. 72 m ²
Abstellplatz	

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	19.07.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	66,90 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	2,11
Energieträger	Fernwärme



























KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilitentreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 8.070,00 zzgl. 20% USt an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.